JURURUS LADANG SDN. BHD.

lwn.

TRADEWINDS (M) SDN. BHD.

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, KUALA LUMPUR
WAN ADNAN H
[GUAMAN SIVIL NO. C1348/83]
20 NOVEMBER 1990

KONTRAK: *Komisyen bagi broker - Samaada satu kontrak wujud - Tuntutan alternatif berdasarkan kuantum meruit.*

Plaintif, sebuah syarikat perunding ladang, menuntut komisyen sebanyak 2% dari defendan di bawah satu perjanjian berkaitan dengan urusan pembelian sebuah syarikat di Singapura oleh defendan. Defendan adalah syarikat milik penuh Pernas Securities. Defendan telah menafikan ada perjanjian untuk membayar apa-apa komisyen kepada plaintif.

Sebagai tuntutan alternatif, plaintif menuntut bayaran berdasarkan kuantum meruit.

Diputuskan:
[1] Sama ada seorang ejen atau broker berhak mendapatkan apa-apa komisyen bergantung kepada perjanjian antara pihak-pihak berkenaan dan ini hendaklah dibuktikan dengan keterangan positif. Berdasarkan keterangan yang dikemukakan, Mahkamah mendapati tidak ada persetujuan dari defendan untuk membayar komisyen sebanyak 2% kepada plaintif. Plaintif telah gagal membuktikan dengan keterangan yang positif wujudnya satu persetujuan demikian.

[2] Berhubung dengan tuntutan alternatif berdasarkan kuantum meruit, andainya dalam mana-mana kontrak untuk perlaksanaan suatu kerja itu kadar bayaran tidak ditetapkan di dalamnya, undang-undang meletakkan satu obligasi untuk membayar satu kadar yang munasabah kepada pihak yang melaksanakan kerja itu. Keadaan-keadaan mestilah menunjukkan dengan jelasnya niat bahawa kerja itu tidak dibuat dengan percuma sebelum Mahkamah membuat kesimpulan sedemikian.

[3] Mahkamah mendapati ada bukti dari awal lagi bahawa plaintif berkehendakkan bayaran bagi perkhidmatannya. Dari fakta kes, Mahkamah membuat kesimpulan bahawa wujud satu persetujuan dari defendan untuk membayar plaintif sejumlah wang yang munasabah bagi perkhidmatannya mengikut prinsip kuantum meruit. Mahkamah berpendapat bayaran yang munasabah bagi perkhidmatan yang diberikan oleh plaintif ialah RM100,000.

[Tuntutan plaintif berdasarkan kuantum meruit dibenarkan.]

Kes yang dirujuk:
Pembangunan Maha Murni Sdn. Bhd. v. Jururus Ladang Sdn. Bhd. [1986] 2 MLJ 30

Bagi pihak plaintif - Porres Royan (John Mathew with him); T/n. Shook Lin & Bok
Bagi pihak defendan - Sivarasa; T/n. Zain & Co.

[**Nota Pengarang:** Defendan telah membuat rayuan kepada Mahkamah Agung pada 16 Oktober 1990 - Rayuan Sivil No. 02-443-90.]

PENGHAKIMAN

Wan Adnan H:

Tuntutan plaintif ialah untuk satu bayaran komisyen sebanyak $1,032,300 yang plaintif dakwa defendan kena bayar kepadanya menurut satu perjanjian di antara mereka yang telah dipersetujui secara lisan dan/atau pertukaran surat berkaitan dengan pembelian dan pengambilalihan oleh defendan satu syarikat yang ditubuhkan di Singapura bernama Quek Shin & Sons Pte. Ltd. (QSS). Plaintif mendakwa defendan telah bersetuju membayar kepadanya komisyen sebanyak 2% daripada harga jualan di atas usahanya menjayakan pembelian dan pengambilalihan itu.

Plaintif ialah sebuah syarikat perunding ladang dan telah dilantik sebagai wakil pengurusan bagi QSS yang mempunyai dua ladang kelapa sawit di Johor. Pengerusi dan pengarah urusan QSS ialah Quek Tai Tong (Quek).

Dalam perbicaraan, Osman bin Abdul Ghani (PW1) telah memberi keterangan bagi pihak plaintif.

Dia memberitahu Mahkamah yang dia dan Quek adalah kawan yang rapat. Pada tahun 1981 Quek ada beritahu yang dia berminat untuk menjual QSS. Dalam bulan September 1981, Husny bin Basir (PW2) daripada defendan telah bertanya pada PW1 sama ada PW1 tahu mana-mana ladang yang hendak dijual. Dia beritahu Husny tentang ladang QSS itu. Husny datang ke pejabatnya untuk berunding. Dalam bulan Oktober 1981 mereka ada perundingan lagi dan kali ini mereka disertai oleh Syed Abu Bakar (DW1) yang juga daripada defendan. Selepas perjumpaan ini PW1 menulis surat kepada defendan bertarikh 30 Oktober 1981 (Ex. B1) membuat tawaran secara bertulis. Di akhir surat PW1 tulis,

> This offer remains open until Saturday 14 November 1981 by which date all payments should have been made to all shareholders accepting the offer.

Surat itu ditandatangani oleh PW1.

As agents for:

Quek Shin & Sons Pte. Ltd.

Surat itu telah dijawab oleh PW2 bagi pihak defendan yang menyatakan-

> ... and we are pleased to know that the directors are interested in the offer.
>
> However, the board can only make a formal offer for the takeover of Quek Shin & Sons Pte. Ltd. upon completion of a valuation of its asset.

Pada 9 Januari 1982, PW1 tulis kepada defendan (Ex. B8) menyampaikan persetujuan Quek mengenai harga jualan dan seterusnya menulis -

> If you agree, please send a cable to Mr. Quek Kai Tong to the home address No. 11, Brizay Park, Singapore 1027, at the same time, please prepare the draft agreement between Mr. Quek Tai Tong and you so as to enable the funds available through a bank in Singapore on or before 15 January 1982.
>
> Please also be informed that in the event that you, your representative, nominees, associates or subsidiary are able to conclude the deal successfully our standard brokerage commission for introducing the deal will be 2% of the consideration.
>
> Please confirm.

PW1 kata perkara komisyen telah dibangkit olehnya dalam perjumpaannya dengan (PW2) dan Syed Abu Bakar (DW1) dalam perjumpaan bulan Oktober 1981. Dia telah beritahu bahawa komisyennya ialah sebanyak 2%. Husny jawab yang dia tidak ada kuasa untuk bersetuju dan kata perkara itu kenalah dirujukkan kepada lembaga pengarah defendan. PW1 juga beritahu Mahkamah bahawa dia pada bila-bila masa pun tidak diberitahu oleh wakil defendan bahawa komisyen 2% akan dibayar kepadanya. Dia juga kata dia tidak dapat pengesahan daripada defendan mengenai komisyen yang dibangkitkan olehnya dalam surat Ex. B8.

Husny (PW2) beri keterangan untuk plaintif. Pada masa itu dia bertugas di syarikat defendan sebagai "financial analyst". Dia beritahu Mahkamah yang dia telah diarah oleh pengerusi syarikat untuk mencari ladang-ladang untuk dibeli. Dia telah berjumpa dengan PW1. Dalam perjumpaan kali kedua, Syed Abu Bakar (DW1), pada masa itu ketua akauntan Pernas Securities, hadir sama. Kemungkinan defendan mengambilalih QSS telah dibincangkan. Dia kata PW1 telah sebut mengenai komisyen sebanyak 2% tapi perkara ini tidak dibincang panjang kerana keputusan mengenai perkara ini hanya boleh dibuat oleh lembaga pengarah. Dia juga kata PW1 lah yang memperkenalkan dia dan DW1 kepada Quek untuk membincang mengenai pengambilalihan QSS. PW1 juga telah memberi maklumat tentang QSS, dan memberi bantuan untuk defendan membuat penilaian ladang-ladang kepunyaan QSS. Transaksi telah disempurnakan di Singapura pada 5 Februari 1982. Selepas tarikh ini dia tidak memainkan apa-apa peranan lagi dalam hal ini. Mengenai Ex. B8 dia kata dialah yang terima surat itu. Kemudian dia serah surat itu kepada setiausaha syarikat supaya dikemukakan kepada Lembaga Pengarah. Dia tidak buat apa-apa pengesahan mengenai bayaran komisyen kepada plaintif sama ada secara bertulis atau lisan dan setahunya tidak ada mana-mana pegawai yang memberi pengesahan. Dalam transaksi itu dia bertindak sebagai pegawai utama.

Syed Abu Bakar beri keterangan untuk defendan. Dia kata pada tahun 1981 dan 1982 dia bertugas sebagai ketua akauntan di Pernas Securities. Defendan adalah syarikat milik penuh Pernas Securities. Dia juga terlibat dengan pembelian QSS. Dia telah hadir sama dalam perjumpaan dengan PW1 dalam bulan Oktober 1981. Dia kata dalam perjumpaan itu PW1 ada bangkitkan perkara komisyen dan tanya sama ada defendan akan membayar komisyen. Dia beritahu PW1 bahawa perkara komisyen hanya dapat diputuskan oleh Lembaga Pengarah. Dia tidak memberi apa-apa persetujuan mengenainya. PW2 pun juga kata begitu.

Pada 11 Februari 1982 plaintif kemukakan bilnya kepada defendan sebanyak RM640,000 kerana "commission for introduction and services rendered ...". Pada 5 Jun 1982 bil itu telah dibatalkan oleh plaintif dan telah kemukakan bil baru yang menuntut bayaran sebanyak RM1,032,300. Pihak defendan melalui surat Peguam mereka bertarikh 9 April 1982 telah menafikan ada perjanjian untuk membayar apa-apa komisyen kepada plaintif.

Sama ada seseorang ejen atau broker berhak mendapat apa-apa komisyen bergantung kepada perjanjian di antara pihak yang berkenaan dan ini kenalalah dibuktikan dengan keterangan positif (lihat *Pembangunan Maha Murni Sdn. Bhd. v. Jururus Ladang Sdn. Bhd.* [1986] 2 MLJ 30).

Keterangan di hadapan Mahkamah hanya bahawa PW1 dalam perjumpaannya dengan PW2 dan DW1 telah menyatakan bahawa dia berhajat kepada satu komisyen tapi PW2 dan DW1 telah beritahu kepadanya bahawa mereka tidak ada kuasa dalam perkara itu dan hanya lembaga pengarah sahaja yang boleh memutuskannya. PW2 dan DW1 tidak memberi apa-apa persetujuan. PW1 secara bertulis dalam suratnya (Ex. B8) bertarikh 9 Januari 1982 minta dibayar komisyen sebanyak 2% dan pohon pengesahan defendan. Tapi tidak ada apa-apa pengesahan daripada defendan atau mana-mana pegawainya pada bila-bila masa pun. Adalah

juga terbukti bahawa plaintif adalah perunding ladang yang telah dilantik oleh QSS. PW1 dan Quek adalah kawan rapat dan PW1 telah diminta oleh Quek untuk mencari pembeli. Daripada surat-surat yang ditulis oleh PW1 jelas dia bertindak bagi pihak QSS. Surat bertarikh 30 Oktober 1981 (Exhibit B1) ditulisnya sebagai ejen QSS dan surat itu ialah satu surat tawaran bagi pihak QSS. Surat bertarikh 9 Januari 1982 (Ex. B8) dia tulis untuk menyampaikan persetujuan Quek.

Saya dapati tidak ada apa-apa persetujuan daripada defendan untuk membayar komisyen sebanyak 2% kepada plaintif. Plaintif telah gagal membuktikan dengan keterangan yang positif wujudnya persetujuan sedemikian. Tidak juga ada keterangan-keterangan yang membolehkan saya menganggapkan adanya persetujuan sedemikian.

Sebagai tuntutan alternatif plaintif minta pampasan berdasar kepada prinsip kuantum meruit.

Jika dalam mana-mana kontrak untuk perlaksanaan apa-apa kerja tidak ditetapkan kadar bayaran, undang-undang meletakkan satu obligasi untuk membayar satu bayaran yang munasabah kepada pihak yang melaksana. Keadaan-keadaan mestilah menunjukkan dengan jelasnya bahawa kerja-kerja itu tidak dibuat dengan niat percuma sebelum mahkamah boleh membuat kesimpulan, jika tidak ada kontrak yang nyata, wujudnya satu kontrak yang sah dengan adanya syarat tersirat bahawa satu bayaran munasabah akan diberi. Prinsip ini juga boleh dipakai di mana perkhidmatan diberi dalam jangkaan bahawa rundingan-rundingan akan menghasilkan satu kontrak, dengan syarat perkhidmatan itu adalah dipohon atau dipersetujui oleh penerima. Mahkamah boleh membuat kesimpulan daripada fakta-fakta adanya satu kontrak untuk membayar terhadap perkhidmatan yang diberikan.

Adalah terbukti bahawa daripada awal lagi PW1 telah memberitahu PW2 dan DW1 bahawa dia berkehendakkan bayaran bagi perkhidmatannya. Ini diakui oleh PW2 dan DW1. PW2 dan DW1 tidak menolak permintaan itu tapi hanya beritahu PW1 bahawa perkara itu hanya akan diputuskan oleh Lembaga Pengarah. Daripada masa itu PW2 dan DW1 sedar bahawa PW1 tidak berniat hendak memberi perkhidmatannya secara percuma. PW2 terus meminta perkhidmatan PW1 untuk menghasilkan pembelian QSS. Dalam masa itu PW1 tidak diberitahu sama ada pihak lembaga pengarah bersetuju atau tidak untuk membayar komisyen. Perkhidmatan PW1 terus diperolehi oleh defendan sehingga berhasil usaha pembelian QSS.

Daripada fakta-fakta saya membuat kesimpulan adanya satu persetujuan daripada defendan untuk membayar kepada plaintif satu bayaran yang munasabah bagi perkhidmatan yang diberinya di atas permintaan defendan mengikut prinsip kuantum meruit. PW1 mula-mula beritahu PW2 adanya ladang yang hendak dijual. Lepas itu dia telah mengadakan perjumpaan-perjumpaan dengan PW2 dan DW1, memberi maklumat tentang QSS, mengatur perjumpaan dengan Quek dan memberi bantuan untuk satu penilaian ladang itu dibuat. Saya berpendapat bayaran yang munasabah bagi perkhidmatan-perkhidmatan yang diberikan ialah RM100,000. Oleh yang demikian saya telah perintahkan defendan membayar kepada plaintif RM100,000 dengan faedah 8% daripada 5 Februari 1982 hingga tarikh bayaran dan kos.

Also found at [1991] 1 CLJ 276